



**Direction Générale des
Services du Département**

Direction du Développement

Sous-direction du Développement
Territorial - Habitat

Affaire suivie par : C. Lauzet-Crovatto
Poste: 82 30

2011-CG-6-3129

RAPPORT AU CONSEIL GENERAL

Séance du vendredi 10 juin 2011

**CONTRAT DE RENOUVELLEMENT URBAIN
COMMUNE D'ACHÈRES**

| | |
|------------------------|-------------------------------------|
| Politique sectorielle | Aménagement et Environnement |
| Secteur d'intervention | Aménagement et Développement urbain |
| Programme | Contrats de renouvellement urbain |

| <i>Données financières</i> | Investissement | |
|---------------------------------|----------------|-------------|
| | AP 11 S | |
| Montant actualisé | | 1 500 000 € |
| Montant déjà engagé | | 0 € |
| Montant disponible | | 1 500 000 € |
| Montant réservé pour ce rapport | | 1 500 000 € |

| | Montant pluriannuel | CP 2012 | CP 2013 | CP 2014 |
|---|---------------------|-----------|---------|-----------|
| Répartition de l'échéancier prévisionnel du présent rapport | 1 500 000 € | 750 000 € | - | 750 000 € |

Lors de la séance du 24 février 2006 approuvant les orientations et dispositions relatives à la mise en œuvre d'une politique en faveur du logement, l'Assemblée départementale a décidé de créer le contrat de renouvellement urbain.

Le contrat de renouvellement urbain concerne les communes qui comptent plus de 20% de logements locatifs sociaux et qui sont confrontées à des problèmes de fonctionnement urbain dans leurs quartiers d'habitat majoritairement social. Ce contrat a pour objectif d'accompagner celles qui s'engagent dans un projet de restructuration urbaine, associant des interventions en matière d'aménagement, de gestion urbaine et de politique de peuplement. Ces opérations visent à renouveler l'attractivité de ces quartiers et à garantir leur bonne intégration au sein de la ville.

Le contrat de renouvellement urbain apporte aux communes une subvention maximum de 1,5 million d'euros en application d'un taux de 20% à 50% pour financer des projets. Cette aide doit porter sur des opérations structurantes en matière d'espaces publics, d'équipements ou de désenclavement. Ces opérations doivent concourir à transformer durablement le fonctionnement de ces quartiers, leur image et les conditions de vie des habitants.

D'une durée de 5 ans, le contrat de renouvellement urbain est élaboré dans le cadre d'une négociation qui porte sur l'identification des opérations qui feront l'objet d'un financement par le Département. La négociation porte également sur les conditions de réalisation du projet de renouvellement urbain global qui doivent être garanties par, notamment :

- une réflexion à l'échelle de la commune pour renforcer les liens entre les quartiers d'habitat social et les centres de vie,
- la constitution d'une structure de pilotage s'appuyant sur une équipe de coordination du projet,
- l'implication d'ingénieries de conception, dont les responsabilités et rôles par rapport à l'équipe de coordination sont clairement définis,
- une politique de maîtrise du peuplement sur le long terme, garante de la pérennité des investissements et de la réussite du projet,
- des projets complémentaires à ceux inscrits dans le contrat de renouvellement urbain conclu avec le Département, visant un fonctionnement banalisé du quartier et une valorisation de ses atouts, pour assurer les conditions d'une nouvelle attractivité résidentielle.

Ce rapport vous propose d'adopter le projet de contrat de renouvellement urbain avec la commune d'Achères, centré sur l'aménagement du quartier des Plantes d'Hennemont.

Contrat de renouvellement urbain Commune d'Achères

Contexte d'intervention

La commune d'Achères (19 850 habitants en 2006), située à 25 kilomètres à l'ouest de Paris, est localisée sur la rive gauche de la Seine entre le fleuve à l'ouest et la forêt de Saint-Germain-en-Laye à l'est. Les quartiers d'habitat social des Champs de Villars, de la Barricade et des Plantes d'Hennemont ont été réalisés à l'ouest du village d'Achères dans les années 1960-1970.

Ces grands ensembles contigus, réalisés sous forme de barres et de tours d'immeubles collectifs, rassemblent près de 2 500 logements locatifs sociaux. Conçus sur de grandes unités foncières, sans lien avec leur environnement, ces quartiers ont connu une série de réhabilitations dans les années 1990, qui n'ont pas permis d'enrayer les dysfonctionnements structurels : enclavement et monofonctionnalité. Ces quartiers sont inscrits en zone urbaine sensible (ZUS) et zone de redynamisation urbaine (ZRU) depuis 1996. La persistance de problèmes sociaux et urbains a conduit la commune à s'engager dans un projet de rénovation urbaine au début des années 2000. Dans cette perspective, un schéma de cohérence urbaine, adopté en 2007, définit les différentes phases de restructuration urbaine de ces quartiers : opérations de désenclavement et requalification des équipements et des espaces publics. Cette démarche a conduit en 2009 à l'engagement d'un partenariat financier au titre de la programmation de l'Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine (ANRU), permettant d'engager les principales opérations, issues du schéma de cohérence, pour la période 2008-2011.

Achères est partie prenante de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Seine-Aval, avec un objectif d'accroissement de son potentiel économique. Il sera exploité avec la création du futur port, situé à la confluence de la Seine et de l'Oise, qui permettra de faire face à l'augmentation du trafic fluvial consécutif au développement attendu d'ici 2020 du transport de marchandises sur l'axe Seine, et l'ouverture du Canal Seine-Nord Europe.

Par ailleurs, l'accroissement et la diversification de l'offre de logements constituent une priorité d'action pour la commune, avec la finalisation de la ZAC « cœur de ville » et la réalisation à moyen terme de la ZAC « Petite Arche », au nord de la commune. Les premières réalisations ont été mises en œuvre avec le soutien du Conseil Général via la signature en 2007 d'un contrat de développement de l'offre résidentielle (CDOR).

Aucune démolition n'est prévue au sein des trois quartiers d'habitat social, ceux-ci étant concernés par une zone inconstructible liée au plan de prévention des risques d'inondations. Cette contrainte obère les possibilités de restructuration urbaine de ces grands ensembles et contraint fortement la définition des opérations sur ce site.

Le projet de renouvellement urbain

Depuis vingt ans, la commune d'Achères est engagée, en partenariat avec le bailleur principal « Domnis », l'Etat, la Région Ile-de-France et le Département, dans plusieurs démarches contractuelles visant l'amélioration des trois quartiers d'habitat social (convention de quartier en 1990, contrat de ville en 1994, contrat départemental de ville en 2000, CUCS en 2007). La convention et son avenant signé le 22 octobre 2010 avec l'ANRU, rendent opérationnel l'engagement des projets.

Les enjeux d'aménagement des trois quartiers concernent l'amélioration de leur accessibilité, la valorisation et la restructuration des équipements structurants, et notamment de l'immeuble triptyque de grande hauteur, site de l'ex Foyer de jeunes travailleurs (FJT)'JAL', la confortation des pôles de vie existants et l'utilisation de quelques terrains mutables ou sous occupés.

Le projet de renouvellement urbain vise plusieurs objectifs:

- *requalifier la trame viaire* : création de nouvelles liaisons pour favoriser les échanges de ces quartiers avec le reste de la ville. Dans cette perspective, il est projeté de créer un axe majeur nord-sud bordant le quartier des Plantes d'Hennemont, ouvrant les impasses existantes et se connectant à l'entrée de ville principale, ce qui permet un désenclavement significatif.

- *améliorer la lisibilité de l'entrée de ville d'Achères* : valorisation de l'avenue du 8 mai 1945, voie principale d'accès au centre-ville depuis la RD 30, par la restructuration de l'ex FJT et la réalisation d'un équipement majeur, l'Espace Public de Proximité.

- *diversifier l'offre de logements à l'échelle de la commune* : réalisation d'une offre nouvelle diversifiée sur les autres quartiers de la ville, dans la ZAC de la gare ou dans la ZAC du Cœur de ville, dans le cadre du Contrat de Développement de l'Offre Résidentielle (CDOR) signé sur la période 2007-2009. L'engagement de réaliser 675 nouveaux logements a été atteint, mais les objectifs de diversification n'ont pu être totalement tenus (62 % de logements en accession à la propriété commencés contre un engagement de 76 %).

- *conforter les pôles de vie locaux et améliorer l'insertion des équipements publics dans la ville* : interventions lourdes prévues sur les équipements publics avec démolition d'une école maternelle vétuste, reconstruction de deux écoles maternelles, construction d'un centre de loisirs et d'une restauration, création d'une épicerie sociale et solidaire, réalisation d'un centre de formation et de séminaires sur le site de l'ancien FJT. La libération de l'ancien FJT a en effet permis la conception d'un projet partenarial - bailleur social propriétaire, commune et Conseil Général -, en restructurant les étages du FJT en logements familiaux et en résidence sociale, et en changeant la destination les espaces rendus disponibles en rez-de-chaussée pour en faire un équipement social public d'envergure.

- *améliorer le stationnement résidentiel dans les quartiers* : cession de terrains entre le bailleur et la commune pour créer du stationnement supplémentaire, dans le cadre de travaux de résidentialisation .

Les modalités de pilotage, de partenariat et de financement du projet

Le pilotage du projet de renouvellement urbain, partenarial, associe dans le cadre de la convention ANRU, la commune d'Achères, le bailleur social principal « Domnis », l'Etat, la Région Ile-de-France et le Département. La commune assure elle-même la direction de projet qui a été confiée au Directeur Général des Services Adjoint de la ville. La conduite du projet d'ensemble est rythmée par l'organisation de comités de pilotage réunissant les partenaires du projet : bailleurs, Etat, Région et Département. Le comité technique comprenant les représentants des maîtres d'ouvrages et des financeurs du projet se réunit au minimum deux fois par an pour préparer les décisions du comité de pilotage, suivre et accompagner le développement opérationnel du projet.

Les outils mis en œuvre en matière de maîtrise du peuplement

Le projet de renouvellement urbain doit s'appuyer sur une politique de maîtrise du peuplement, garante de la réussite du projet. Pour ce faire, la commune s'engage sur la réalisation d'un diagnostic dans les quartiers d'habitat social et sur l'établissement d'une série d'indicateurs, visant la mise en place d'un observatoire de l'habitat et du peuplement. Ces actions seront menées dans l'année de conclusion du contrat.

Par ailleurs, à travers des opérations d'accession sociale à la propriété dans le quartier de la gare et en centre-ville, la commune souhaite favoriser la primo-accession de ménages issus du parc social. Elle vise un rééquilibrage social à l'échelle communale et la possibilité pour les ménages de réaliser un parcours résidentiel complet sur le territoire.

Les opérations financées au titre du contrat de renouvellement urbain

Les deux opérations concernées font l'objet de plans d'aménagement, annexés au projet de contrat.

1. Le raccordement de la RD 30 aux Plantes-d'Hennemont.

Il s'agit d'une opération de restructuration de l'espace public visant l'amélioration significative de l'accès aux secteurs commerciaux et aux gares. Elle consiste en la réalisation d'une nouvelle voie de liaison entre la RD 30 et le quartier des Plantes d'Hennemont et l'aménagement de ses abords. Cette nouvelle jonction s'effectue par le réaménagement et le prolongement de l'allée des Vanneaux actuellement en impasse. La nouvelle voie ainsi créée relie l'avenue Lénine, voie principale d'accès au quartier, jusqu'à la RD 30. L'aménagement de la voie permet, par ailleurs, d'accueillir la ligne de bus n°24 en site propre, optimisant ainsi l'accès aux gares et au centre-ville. Elle s'accompagne de la création de liaisons douces (voies cyclables) dont la continuité sera assurée, notamment sur le giratoire existant de la RD 30.

Un carrefour giratoire, au croisement de l'allée des Vanneaux et de l'avenue Lénine, sera aménagé pour assurer la fluidité des nouvelles circulations. Les espaces publics adjacents seront également traités : réalisation d'un bassin planté pour la rétention des eaux pluviales, d'un espace de jeux à proximité de la crèche Louis Pasteur et d'une esplanade paysagère.

Le bailleur social réalisera conjointement la résidentialisation de bâtiments avec un réaménagement de leurs espaces extérieurs.

| Le raccordement de la RD 30 aux Plantes-d'Hennemont | | | |
|--|---------------------|---|---------------------------|
| Montant des travaux HT | Participation Ville | Participation Etat (Plan Espoirs Banlieue) | Participation Département |
| 2 022 532 € | 630 689 € | 800 000 € | 591 843 € |
| 100% | 31,18% | 39,55% | 29,26%* |

* arrondis à deux chiffres après la virgule

2. L'aménagement des abords de l'Espace Public de Proximité

La restructuration de l'ancien FJT, localisé stratégiquement en entrée de ville, permet d'y installer un nouvel équipement public : l'Espace Public de Proximité, dont l'objet est de rassembler en un même lieu les services et permanences de l'action sociale de la commune et du Département (secteur d'action sociale), la CAF, la CPAM, un Point d'Accès au Droit et la Maison des Initiatives Citoyennes. Dans ce cadre, l'aménagement projeté (traitement paysager, plantations, création de places de stationnement) permet de garantir la lisibilité de ce nouvel équipement d'envergure supra-communale.

L'accessibilité à l'équipement et ses relations aux différents quartiers sont dans le même temps améliorées, par la réalisation, le long du nouvel équipement, d'une nouvelle voie douce entre l'avenue du 8 mai 1945 (vers le centre-ville) et le chemin sous le Parc (longeant les Plantes d'hennemont)

| L'aménagement des abords de l'Espace Public de Proximité | | | |
|---|---------------------|----------------------------|---------------------------|
| Montant des travaux HT | Participation Ville | Participation Etat ANRU | Participation Département |
| 1 816 315 € | 708 158 € | 200 000 € | 908 157 € |
| 100% | 39% | 11% | 50%* |

* arrondis à la dizaine supérieure

Le bailleur social, intervenant sur la résidentialisation et la restructuration de l'ancien FJT, et la Région, orientée sur le financement des équipements publics et d'une résidence sociale, ne participent pas financièrement à ces opérations.

La subvention du Département est modulée selon un taux situé entre 20 et 50% du coût hors taxes de chaque opération, sans que la participation globale n'excède le montant maximum de 1 500 000 euros.

3. Récapitulatif des opérations

| Montant des travaux HT | Participation Ville | Participation Etat | Participation Département |
|--|---------------------|--------------------|---------------------------|
| Le raccordement de la RD 30 aux Plantes d'Hennemont | | | |
| 2 022 532 € | 630 689 € | 800 000 € | 591 843 € |
| L'aménagement des abords de l'Espace Public de Proximité | | | |
| 1 816 315 € | 708 158 € | 200 000 € | 908 157 € |
| Total | | | |
| 3 838 847 € | 1 338 847 € | 1 000 000 € | 1 500 000 € |

Considérant que ces opérations d'aménagement d'espaces publics sont conformes au règlement du contrat de renouvellement urbain, je vous propose de l'approuver selon les modalités précisées par le projet de contrat annexé au projet de délibération.

Le projet de délibération ci-après vous est soumis :